

Gemeinde Kronsgaard

9. Änderung Flächennutzungsplan

Vorhabenbezogene 2. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 8

„Tiny House Resort — ehemals Campingplatz Hoeck“

Vorentwurf

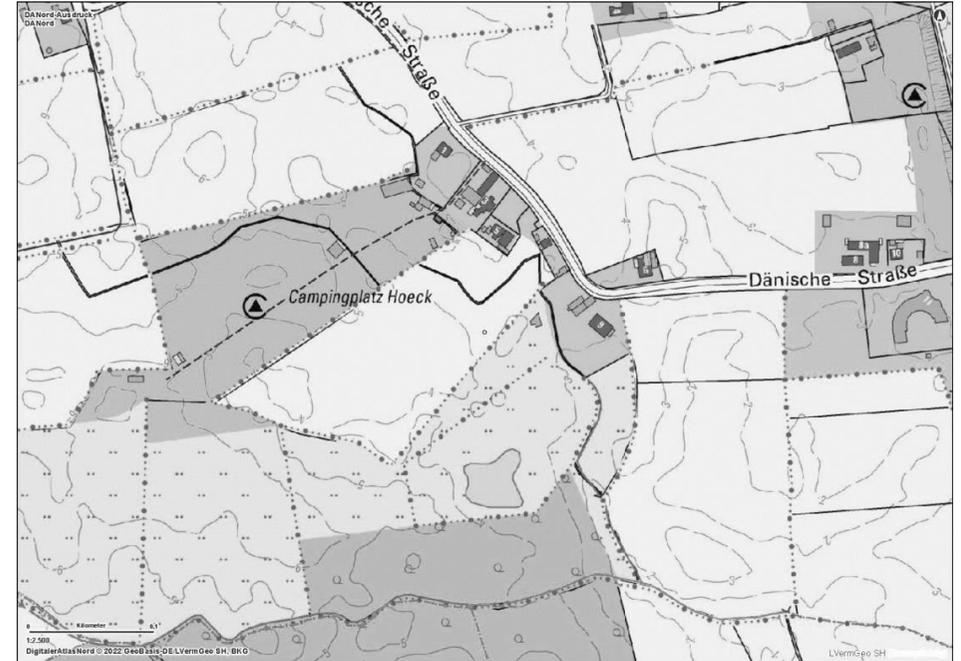
Planungsanlass

Planungsanlass

- Eigentümerwechsel
- Aufgabe der „klassischen“ Campingplatznutzung
- Neuausrichtung der touristischen Nutzung, qualitative Aufwertung des Angebots

Planungsziel

- Schaffung planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben „Tiny House Resort“ mit eigenständiger Energieversorgung



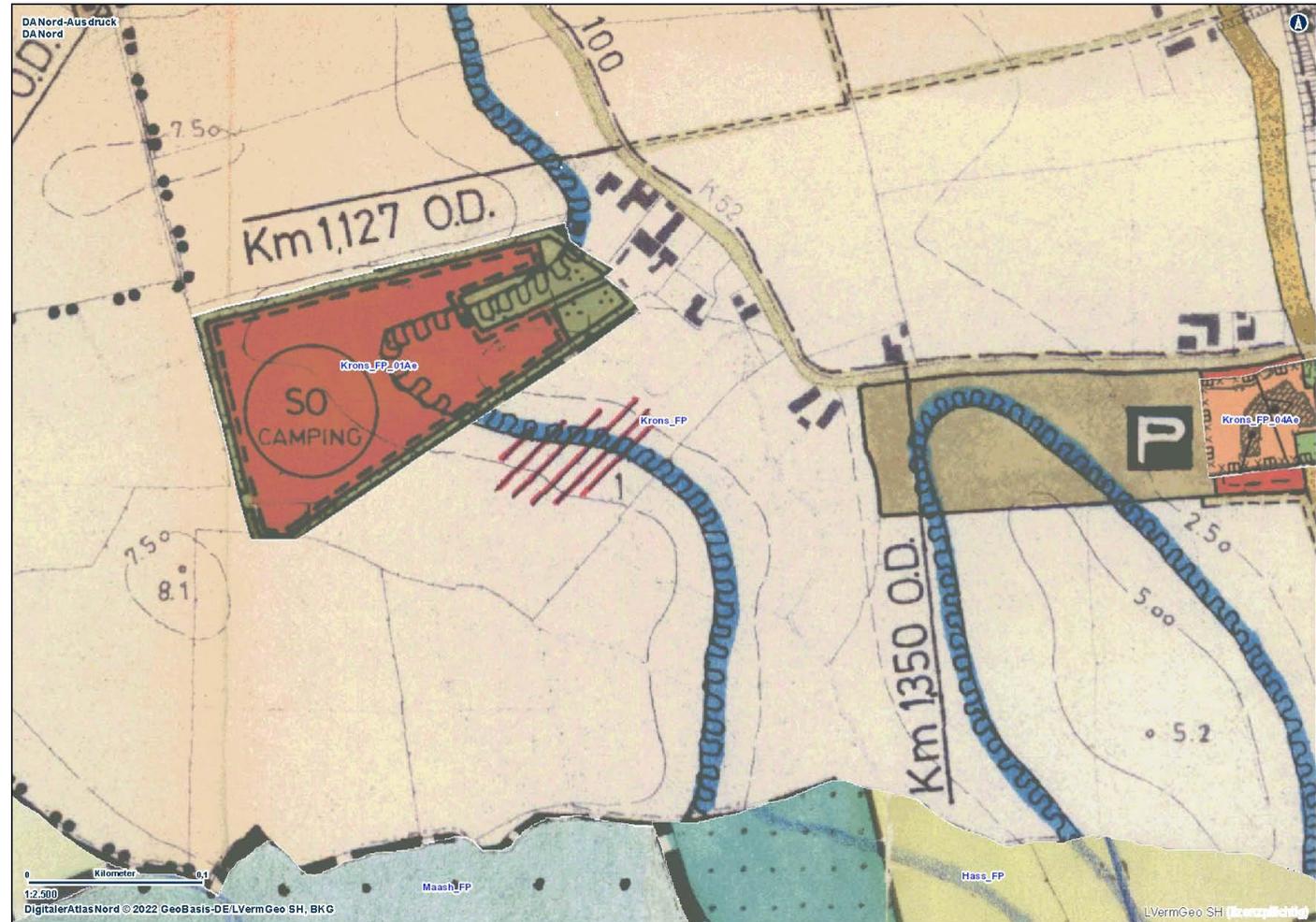
Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo

Planrecht

Flächennutzungsplan

1. Änderung

- Sondergebiet Campingplatz
- Max. 80 Standplätze
- Gebäude max. 350 m²
Grundfläche



Planrecht

1. Änderung B-Plan 8

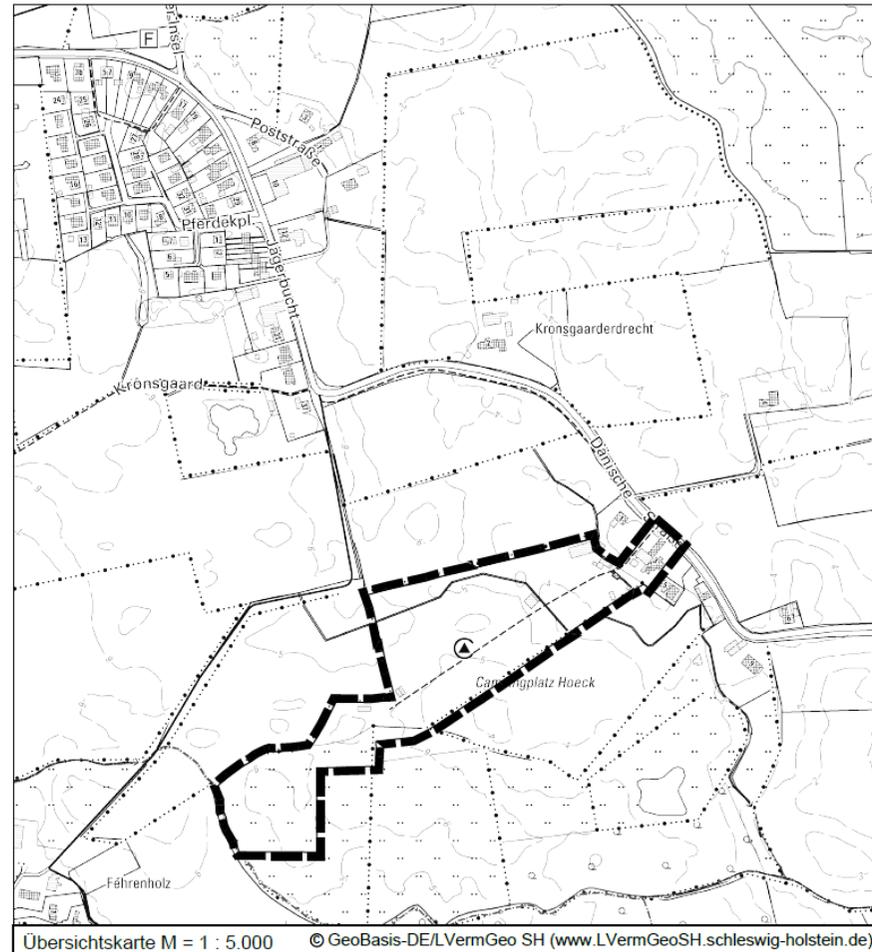
- Sondergebiet Campingplatz
- Bis zu 80 Standplätze für Wohnwagen und Zelte (30 Touristikplätze, 50 Dauerstellplätze)
- Nutzung auf Sommermonate beschränkt, Aufstellen ganzjährig



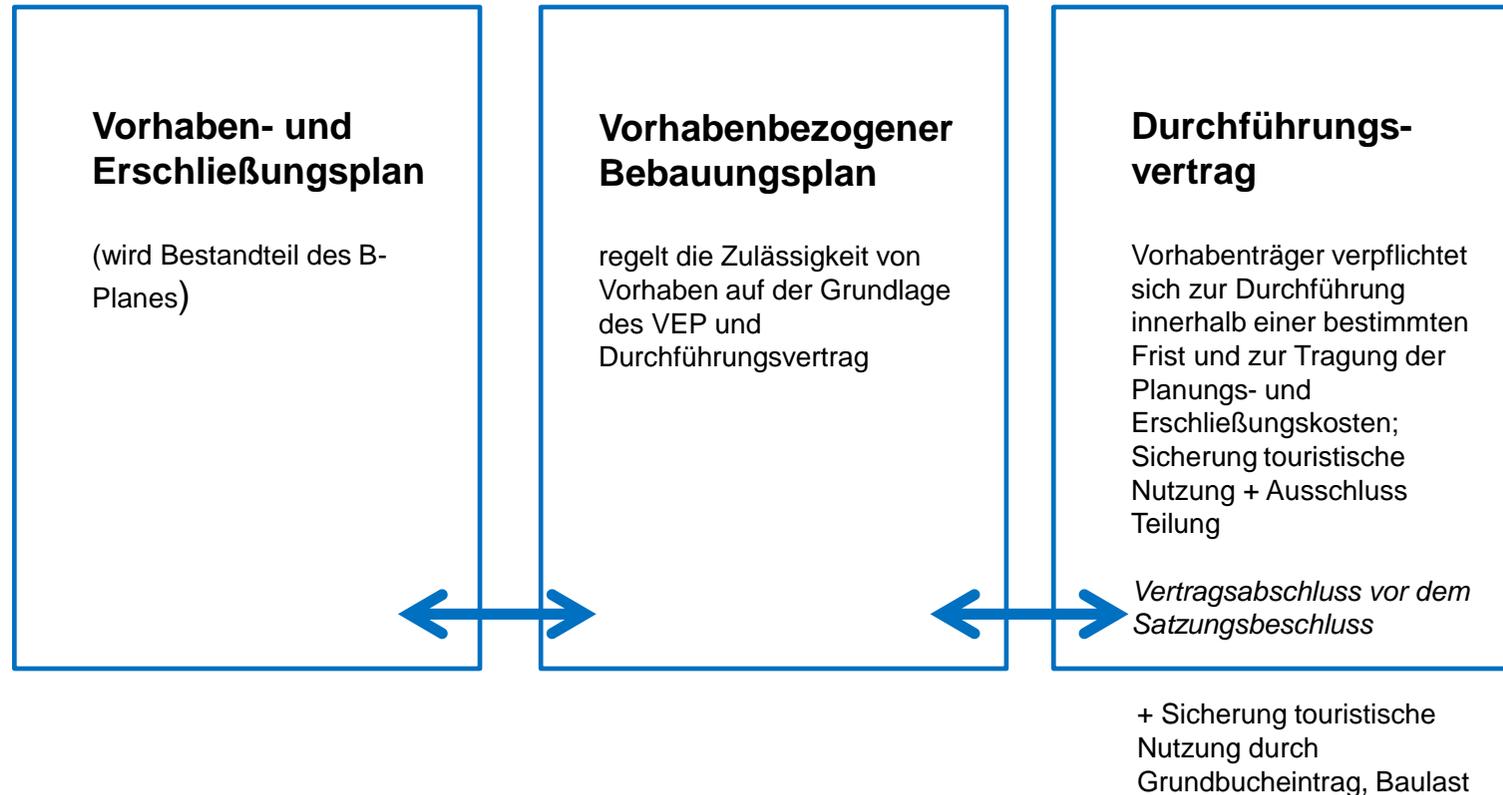
Planrecht

Erforderlich ist die

- Änderung des F-Planes
- Änderung des B-Planes Nr. 8 (1.Ä)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorentwurf

Vorhaben



Die Bauherrschaft

Das Management von Tiny House Village, die Vermarktung der Häuser an Urlauber, die Sicherung der Qualität von Erscheinungsbild, Sauberkeit etc. obliegt der Holiwell Gbr. Holiwell bleibt auch zukünftig Eigentümer aller Tiny Houses, Flächen und Einrichtungen und ist alleiniger Ansprechpartner für Gemeinde, Behörden etc.

Holiwell GbR ist ein Unternehmen im mehrheitlichen Besitz der Eheleute Johanne und Robert Samwell, sowie der Eheleute Marion und Norbert Essing.

Das Unternehmen wurde gegründet, um Tiny House Village Realität werden zu lassen. Es hat im Jahr 2021 den früheren Campingplatz Hoeck erworben und entwickelt ihn nun zu einer neuen, hochwertigen, naturnahen Destination.

Der bisherige Platz wurde geschlossen, komplett geräumt, mit großem Aufwand entrümpelt und vorbereitet für eine moderne, dem Potential des Standortes angepasste Zukunft.

Johanne Samwell

- Geboren 1995
- Aufgewachsen in Westfalen und S.-H.
- Studium 'Tourismus Management' and der University of Plymouth, Bachelor
- Studium 'Management' an der University of Edinburgh, Master
- 2019 - 2021 Human Resources Managerin beim Accenture in Prag
- Seit September 2021 Controllerrin bei der Norbert Essing Kommunikation GmbH in Kappeln



Robert Samwell

- Geboren 1993
- Aufgewachsen in Tschechien und Großbritannien
- Fließend Englisch und Tschechisch, Deutsch
- Studium 'Maschinenbauingenieur' an der University of Plymouth, Bachelor & Master
- 2017 -2021 Konstrukteur für Züge ber der Siemens Mobility GmbH
- Seit August 2021 bei der Holiwell GbR für verschiedene Projekte tätig

Das Resort

Das Resort selbst besteht aus wunderschönen, handgefertigten Tiny Houses aus Holz, die sich sanft in die malerische ländliche Landschaft schmiegen. Ihre organisch geschwungene Form fügt sie in die natürliche Umgebung ein und ermöglicht es den Gästen, sich eins mit der Natur zu fühlen.

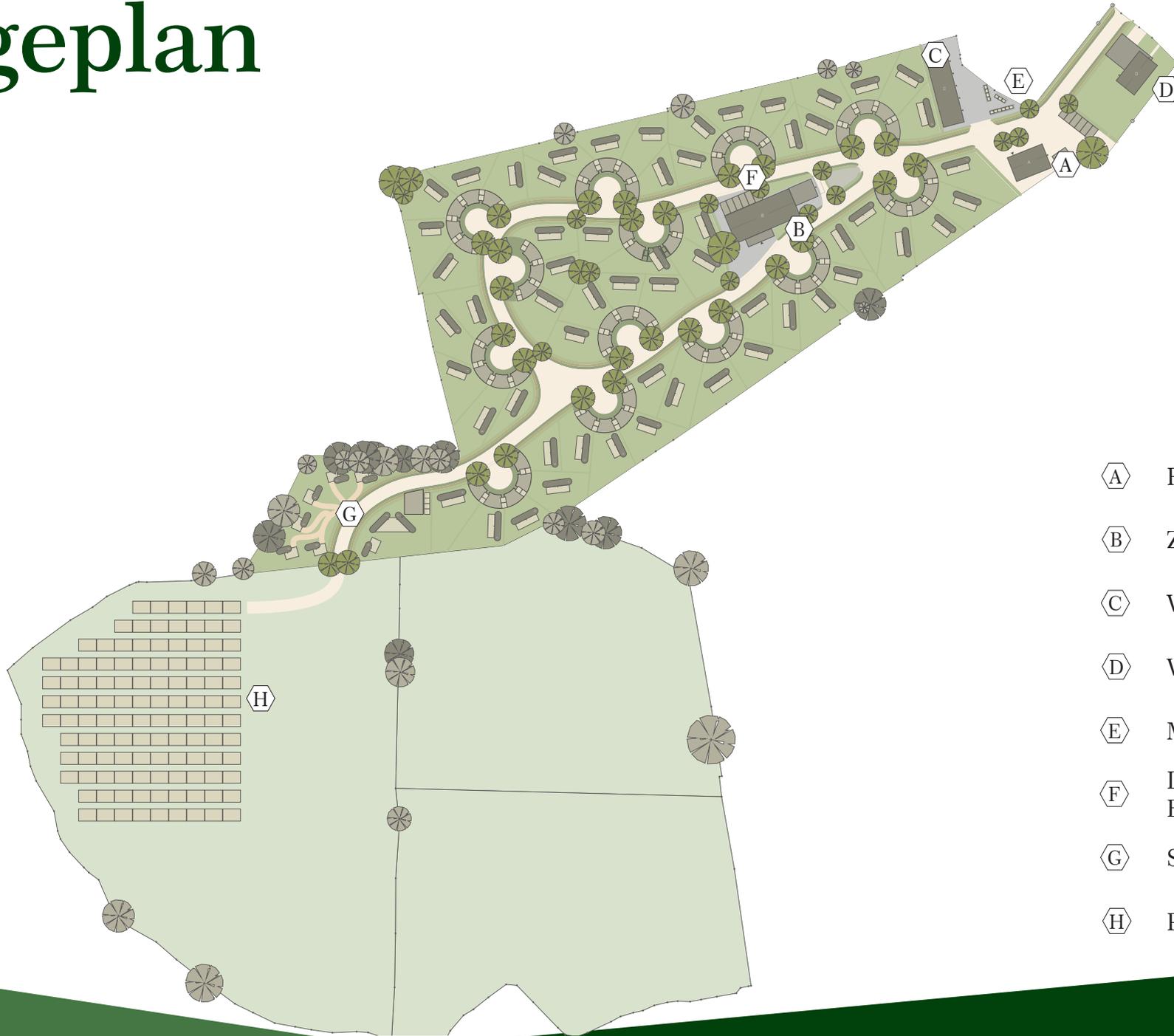
Die Tiny Houses verfügen über modernste Ausstattungen, die stilvoll in das überraschend geräumige Layout integriert sind. Highspeed-Internet steht den Gästen im gesamten Resort zur Verfügung.

Des Weiteren verfügt das Resort auch über eine Handvoll luxuriöser Saunen, die zur Entspannung einladen. Hier besteht die Möglichkeit diese auch externen Gästen oder Anwohnern zugänglich zu machen.

Nach der vollständigen Entwicklung wird das Resort zusätzlich zu den Tiny Houses aus folgenden Gebäuden bestehen: einer Rezeption, einem zentralen Gebäude, und einem Spielplatz.



Lageplan



- Ⓐ Rezeption
- Ⓑ Zentrales Gebäude
- Ⓒ Werkstatt
- Ⓓ Wohnhaus
- Ⓔ Müllbereich
- Ⓕ Ladestationen für Elektroautos
- Ⓖ Sauna Bereich
- Ⓗ PV Anlage

Iglucraft - Tinyhaus Hersteller

Iglucraft ist Hersteller unser ausgewählten Tiny Houses und Saunen.

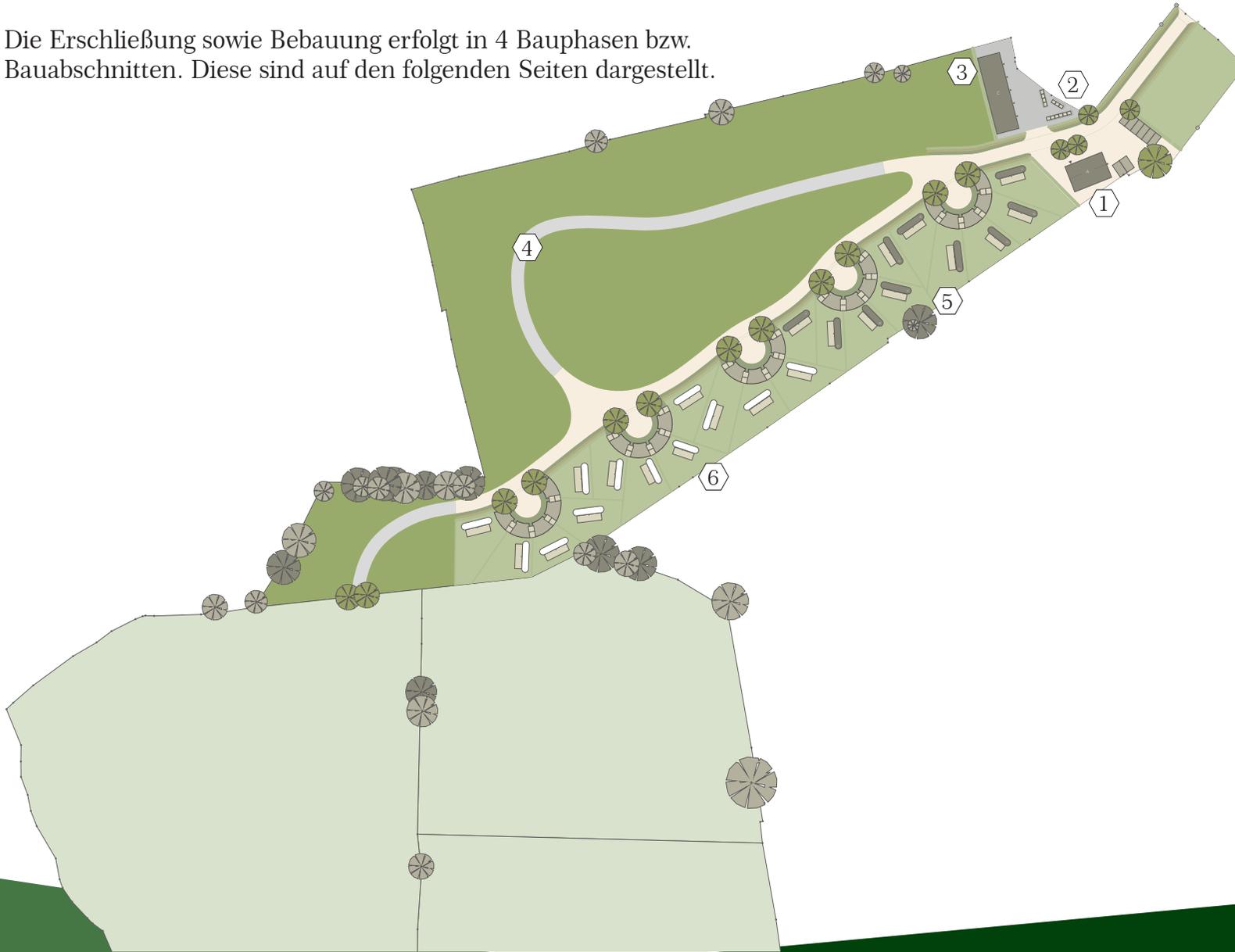
Iglucraft ist ein estnisches Unternehmen mit mehr als 10 Jahren Erfahrung in der Herstellung der Iglu Huts, und Projekten in über 30 Ländern weltweit.

Jedes Tiny House wird in Handarbeit gefertigt – Schindel für Schindel. Die natürlichen Materialien und geschwungenen organischen Formen fügen sich in Landschaft, Strand und Wald ein. Dank ihrer Erfahrung und Einstellung zu Nachhaltigkeit, sehen wir Iglucraft als idealen Partner für unser Projekt – das Tiny House Village.



Bauphase (1)

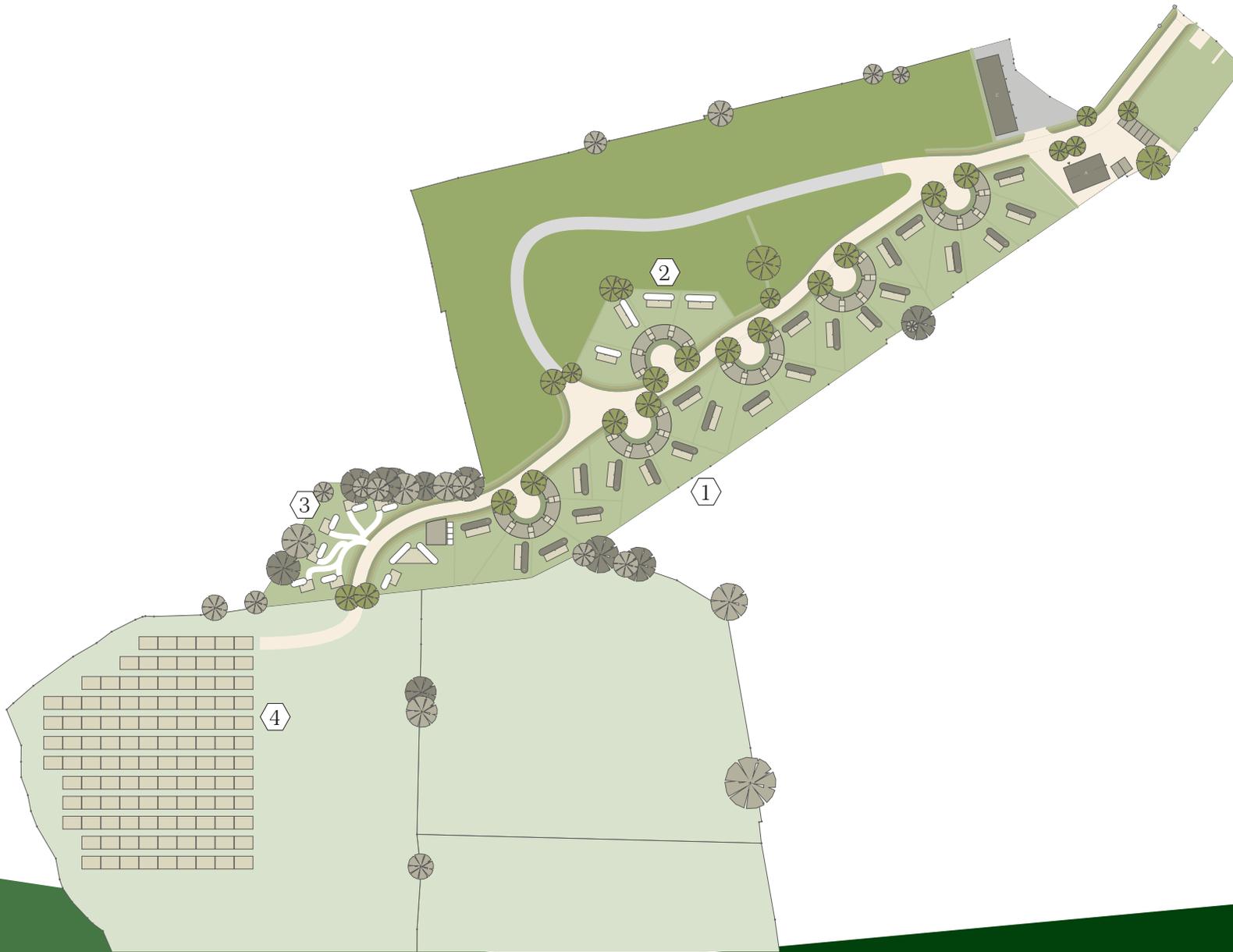
Die Erschließung sowie Bebauung erfolgt in 4 Bauphasen bzw. Bauabschnitten. Diese sind auf den folgenden Seiten dargestellt.



Neue Entwicklungen in dieser Phase

- ① Rezeption & Büro
- ② Müllstation
- ③ Lager & Werkstatt
- ④ Baustraße
- ⑤ + 10 Tinyhäuser
- ⑥ 12 vorbereitete Plätze

Bauphase (2)



Neue Entwicklungen in dieser Phase

- ① + 12 Tinyhäuser
- ② 5 vorbereitete Plätze
- ③ Sauna Bereich
- ④ PV Anlage

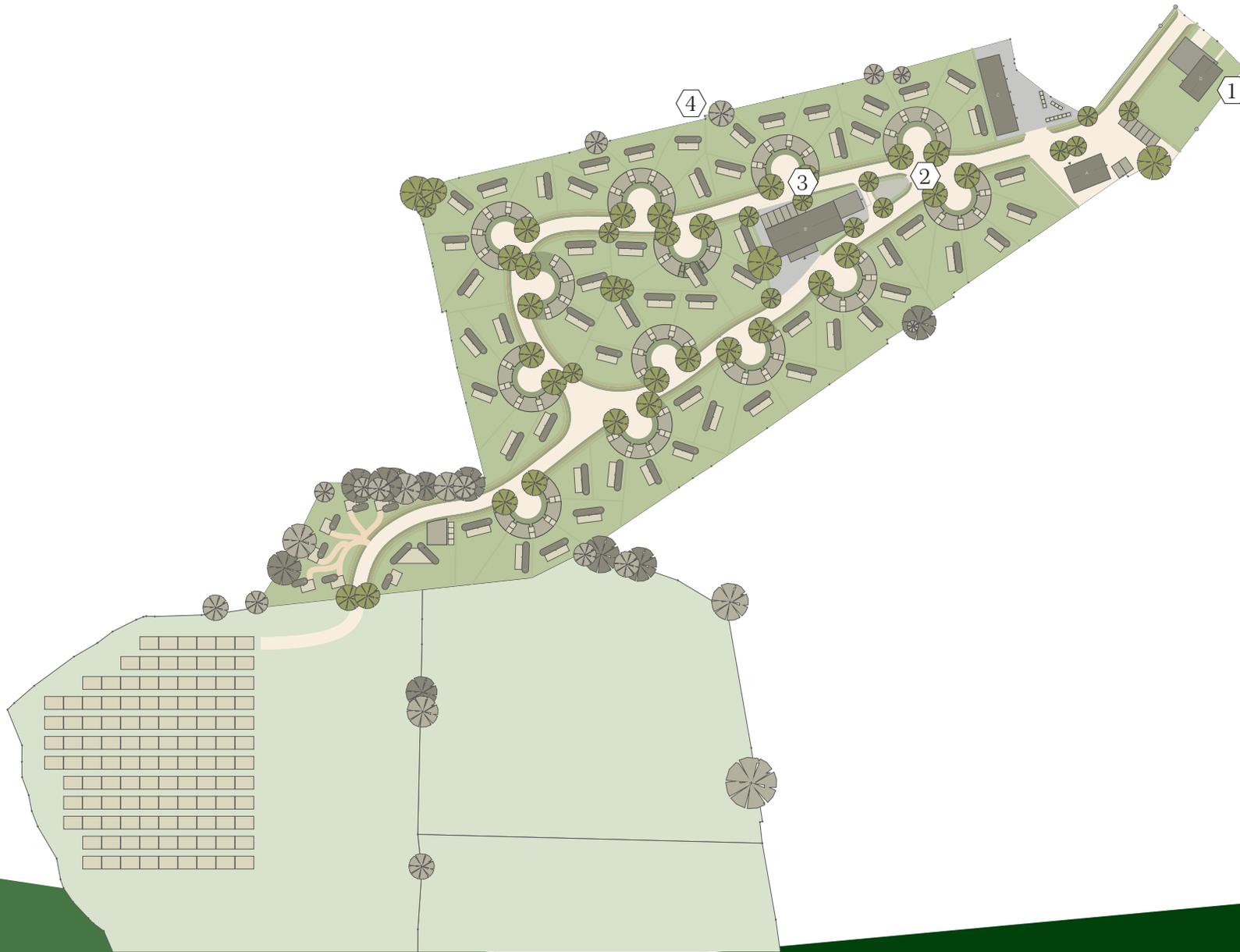
Bauphase (3)



Neue Entwicklungen in dieser Phase

- ① Zentrales Gebäude
- ② + 9 Tinyhäuser
- ③ 8 vorbereitete Plätze

Bauphase (4)



Neue Entwicklungen in dieser Phase

- ① Wohnhaus
- ② Spielplatz
- ③ Aufladen von Elektroautos
- ④ 58 Tinyhäuser insgesamt

Entwässerungskonzept

Geplante Maßnahmen, Flächenaufteilung

- Verkehrsflächen: ca. 3.300 m², wassergebunden
- Tiny Houses: Sickerflächen mit Regenwasserableitung
- Betriebsgebäude, Werkhof: Entwässerung
- Stellplätze: sickertfähig



Entwässerungskonzept

Übersicht Mulden/Gräben

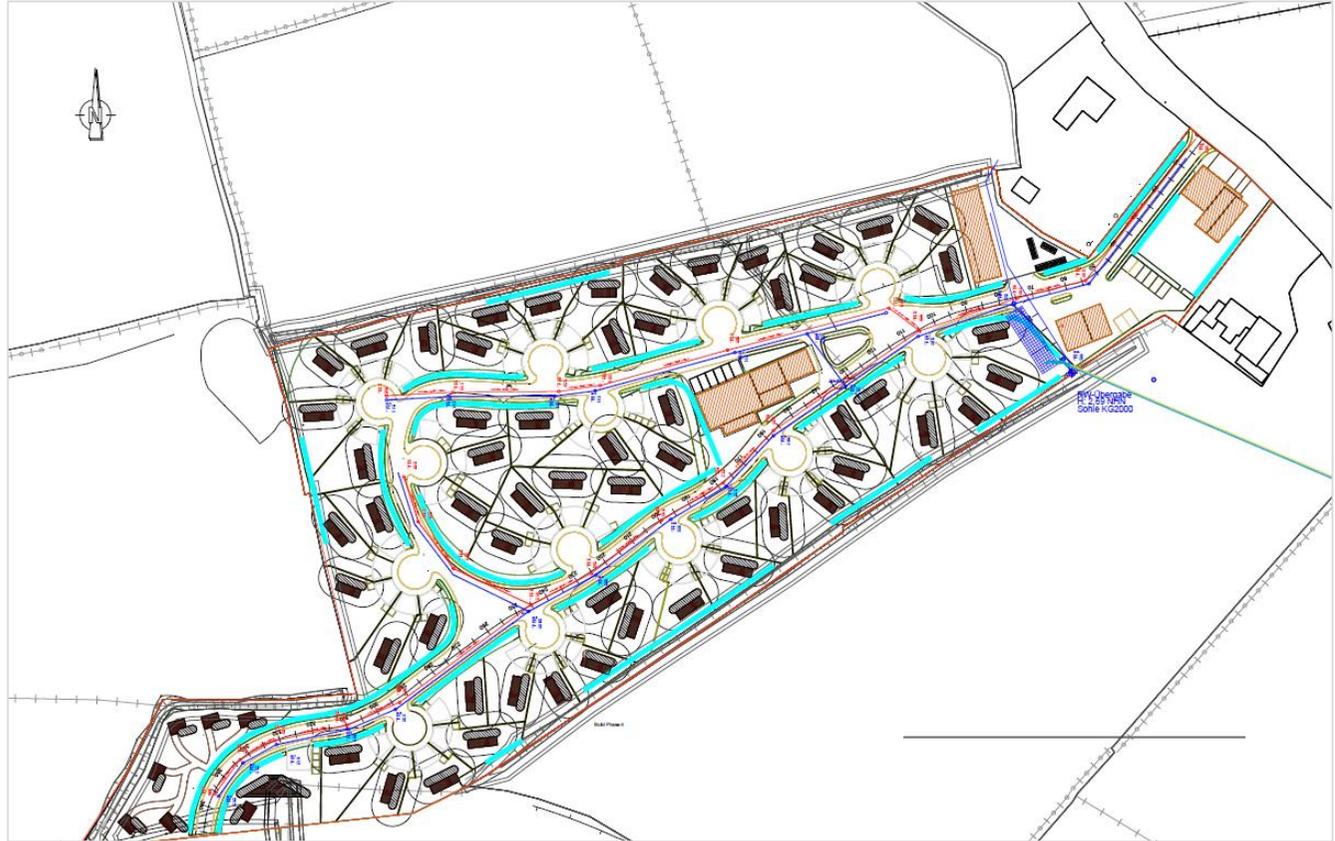
- Straßenbegleitende Mulden
- Sickerflächen Tinyhouse-Parzellen
- Sammelstelle (Rückhaltung) für anfallendes Oberflächenwasser; kontrollierte Abführung
- MRS-Konzept



Entwässerungskonzept

Übersicht Entwässerung

- Oberflächenwasser wird gedrosselt dem Verbandsgewässer III zugeführt
- Einleitmenge 3l/s
- Abführrohr: DN 150 mm
- Rückhalteraum ca. 50 m³

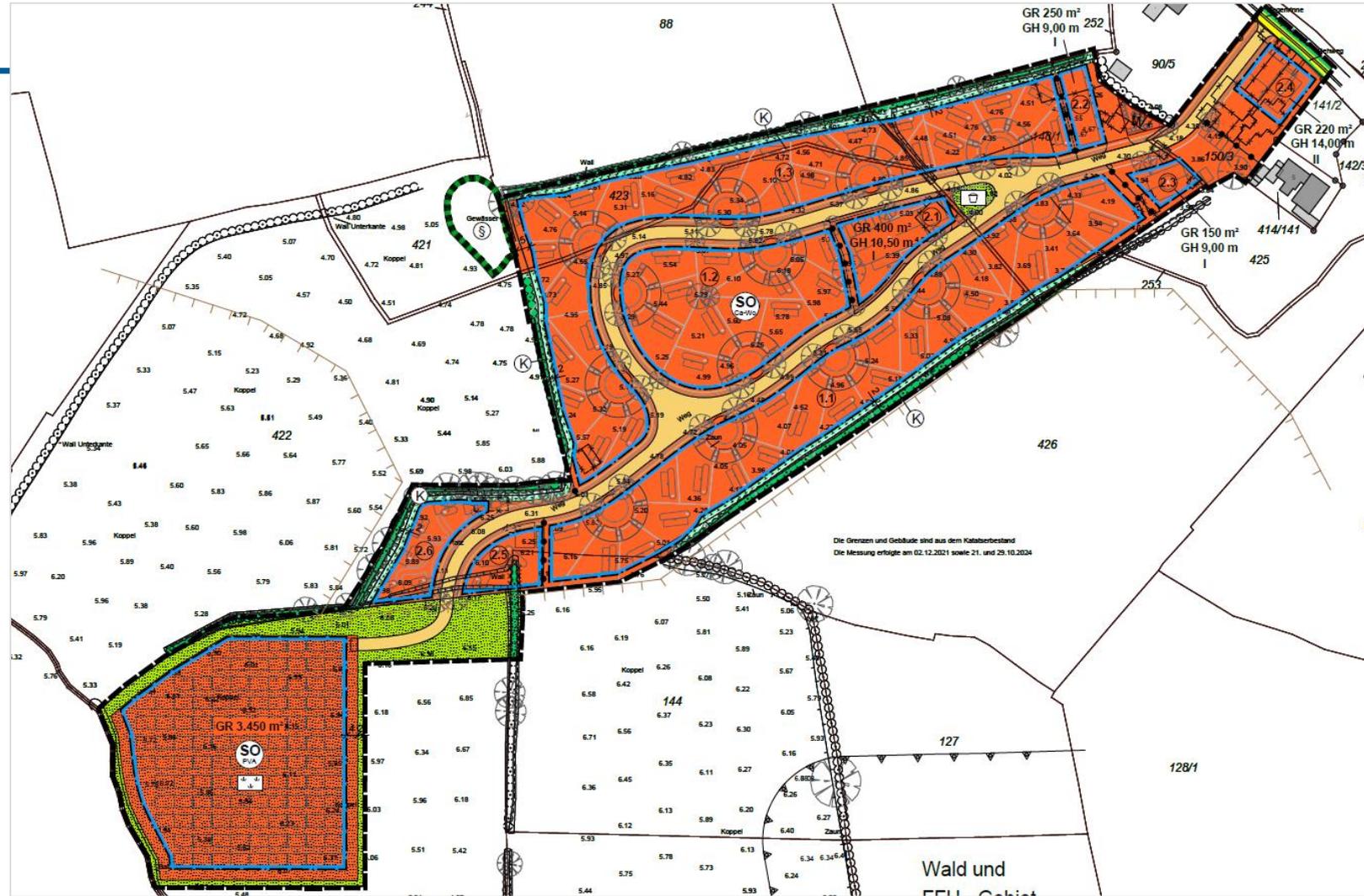


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorentwurf

Vorentwurf

- Geltungsbereich
= 3,8 ha



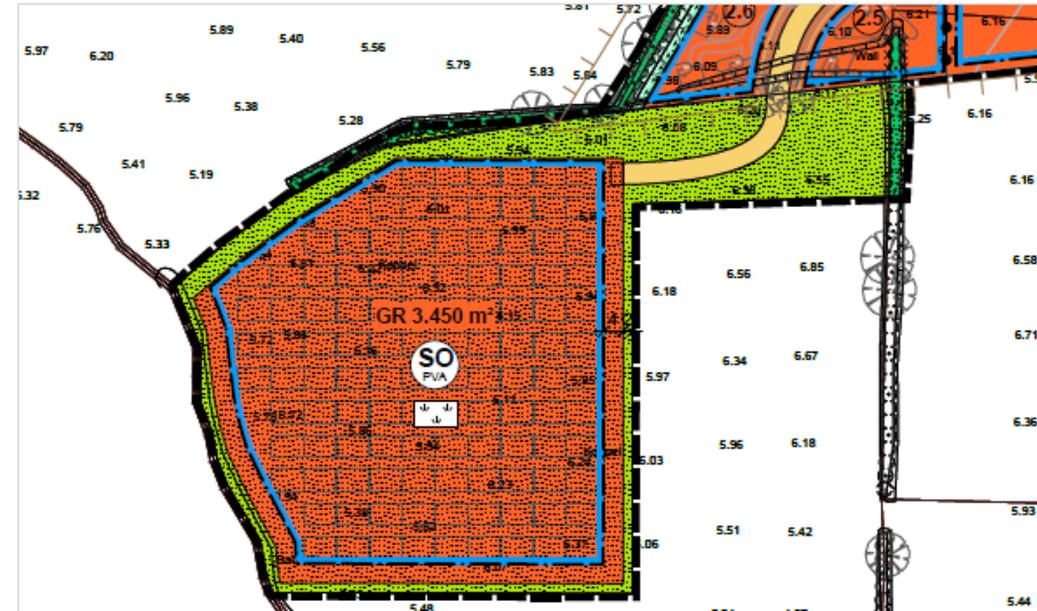
Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**
 - = Sondergebiet Wochenendplatz „Tiny House Resort“, ganzjährige Nutzung
 - TG 1.1 – 1.3 bis zu 58 Campinghäuser (Tiny Houses)
 - TG 2.1 – Zentrales Versorgungsgebäude
 - TG 2.2 – Gebäude für Werkstatt, Lager
 - TG 2.3 – Gebäude für Rezeption, Büro
 - TG 2.4 – Gebäude Betriebsleiterwohnen
 - TG 2.5 – bis zu 3 Tiny Houses für Sauna und Gemeinschaftsnutzungen
 - TG 2.6 – bis zu 6 Tiny Houses für Sauna
- **Maß der baulichen Nutzung**
 - Größe der Tiny House entsprechend CampingplatzVO = max. 50 m², max. 3,50 m hoch
 - GR gesamt = 10.700 m²



Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ = Errichtung und Betrieb einer großflächigen Photovoltaik Freiflächenanlage
- **Maß der baulichen Nutzung**
 - GR = 3.450 m²
 - Höhe der Module ca. 3,50 m (OK) über Gelände, Unterkante ca. 0,80 m über Gelände
 - (Reihenabstände: ca. 2,50 m)



Umweltbericht

Vorentwurf

Umweltprüfung / Umweltbericht

- **Umweltprüfung:** Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung
- **Umweltbericht:** Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel

- Auseinandersetzung mit Vorgaben zu Umweltschutz/Umweltvorsorge
- fundierte Grundlage für Planungsentscheidungen

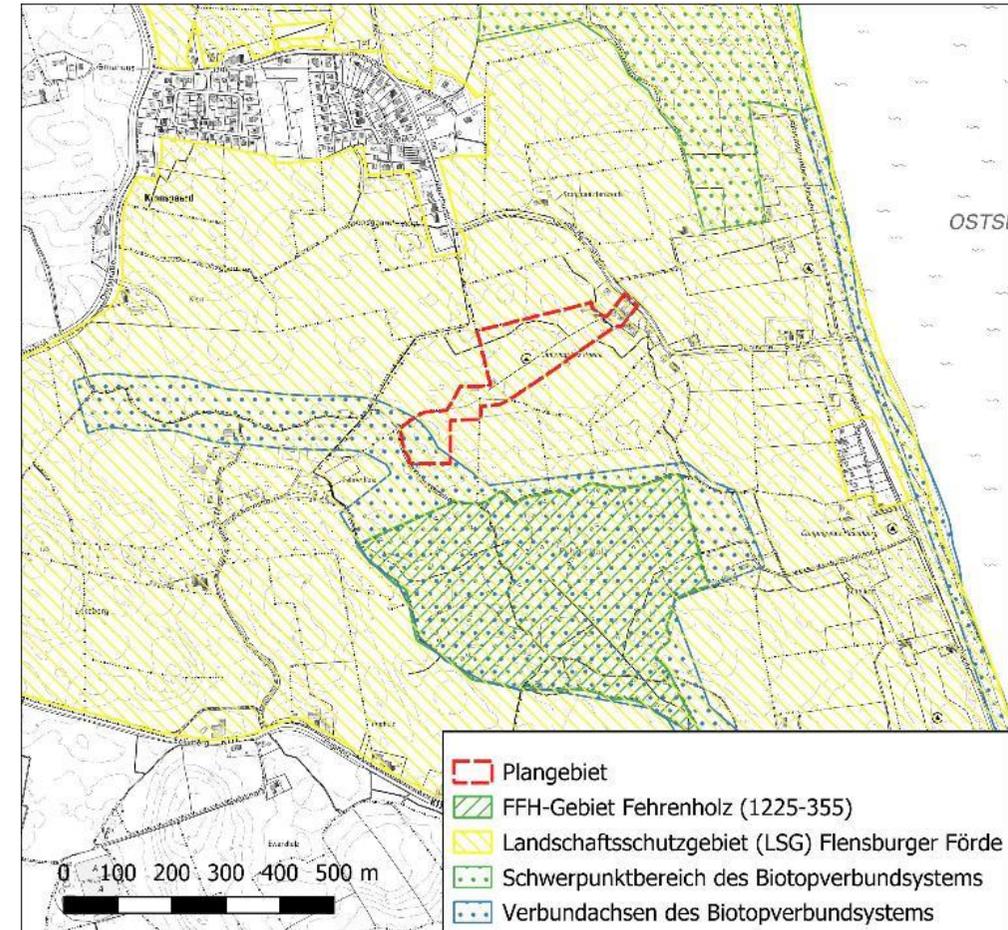
Umweltbericht

Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- Boden
 - Fläche
 - Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)
 - Pflanzen und Tiere
 - Orts- und Landschaftsbild
 - Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
- Auf Grundlage der Auswirkungsprognose: Erstellung Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Festsetzung Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Planungsgrundlagen

- Lage im LSG: Ausnahmegenehmigung / Entlassung
- Ca. 70 m südlich FFH-Gebiet: FFH-Vorprüfung
- Biotopverbundachse im Südwesten



Bestandsaufnahme

Bereits erfolgt:

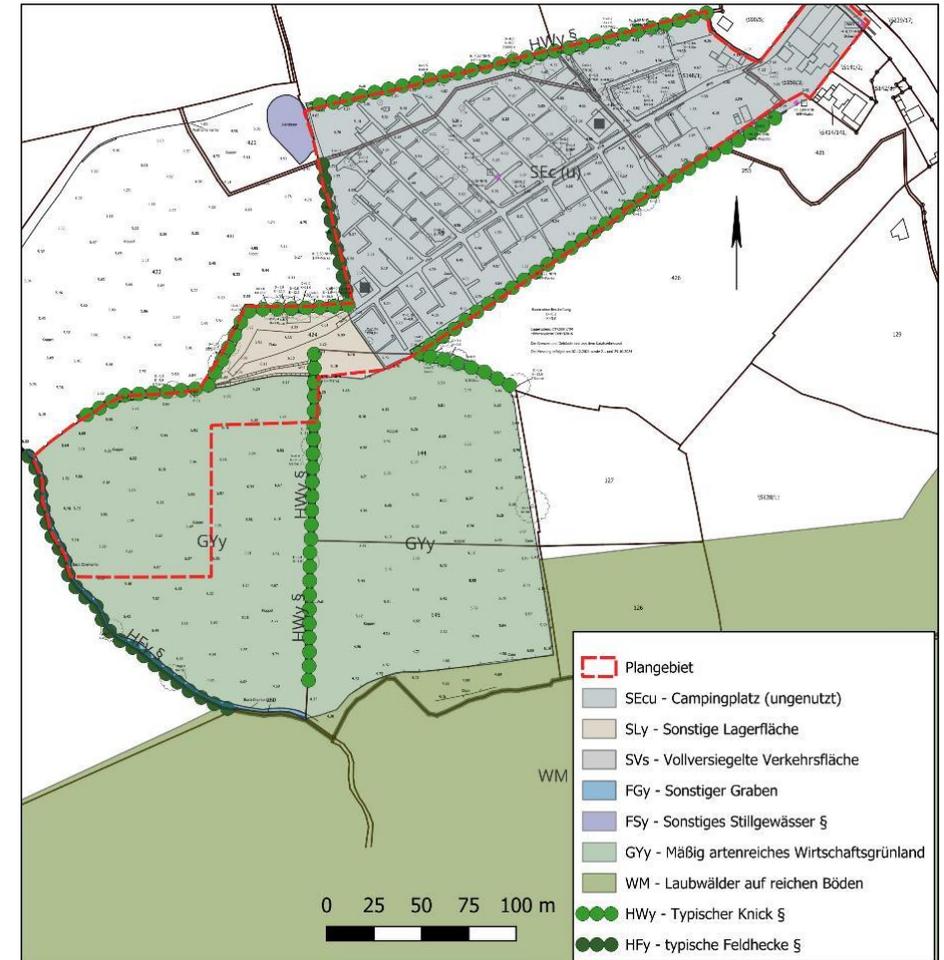
- Biotoptypenkartierung (2022/2024)
- Fachbeitrag Artenschutz (Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien) für das Gelände des Campingplatzes (2022, Dipl. Biol. Gerrit Görrissen)

In Planung:

- Brutvogelkartierung Grünlandflächen im Südwesten (Photovoltaik)

Bestand Biotoptypen

- Ehem. Campingplatz: Gebäude, Parzellen, gegliedert durch Hecken, Birken, jüngere Buchen-/Hainbuchenreihe
- Ges. gesch. Biotope: Knicks, Stillgewässer
- Knicks im Norden und Süden deutlich überprägt
- Knick mit prägenden Eichen im Südwesten



Bestand 2022/2024

Gebäudebestand



Stellplätze,
Freiflächen



Prägender
Eichenknick



Grünlandfläche
im Südwesten



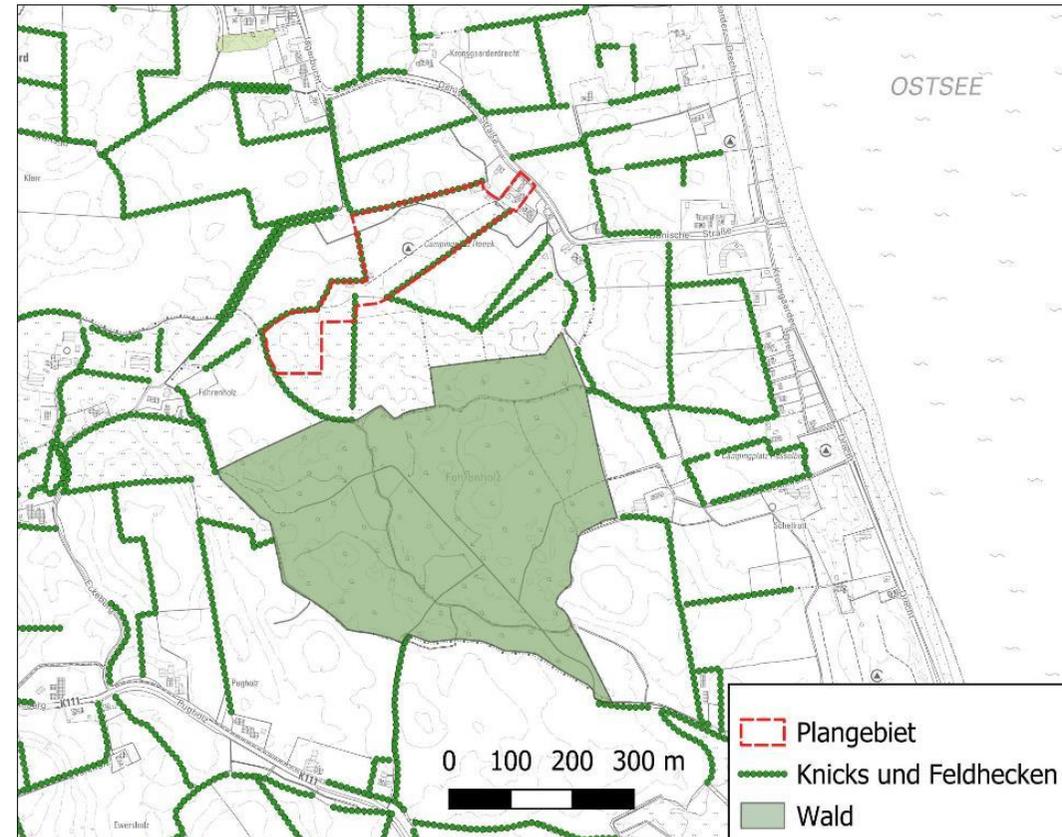
Fachbeitrag Artenschutz

Ergebnisse

Arten / Artengruppe	Habitat	Vermeidungsmaßnahme	Kompensation
Fledermäuse (5 Arten)	Gebäudebestand	Abriss im Zeitraum 01.12.-28.02.	15 Sommerquartier-Kästen, 6 Volumenquartier-Kästen
Amphibien (Kammolch, Grasfrosch, Teichfrosch)	Stillgewässer	Amphibienschutzzaun Bauarbeiten	-
Brutvögel ehem. Campingplatz: Gebäudebrüter, Gehölzbrüter, Bodenbrüter	Gebäudebestand, Gehölzstrukturen, Säume	Baufeldherstellung/Abriss außerhalb der Brutzeit	Nisthilfen; Anpflanzung heimischer Gehölze; extensive Pflege von Grünflächen

Weitere Umweltauswirkungen

- Orts- und Landschaftsbild: Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand; angrenzende Knicks werden erhalten/aufgewertet
→ Veränderung im Nahbereich
- Boden: Versiegelung; Überstellung durch Solarmodule
- Pflanzen/Biotope: Rodung 13 m Knick; Ausgleich durch Knick-Ökokonto

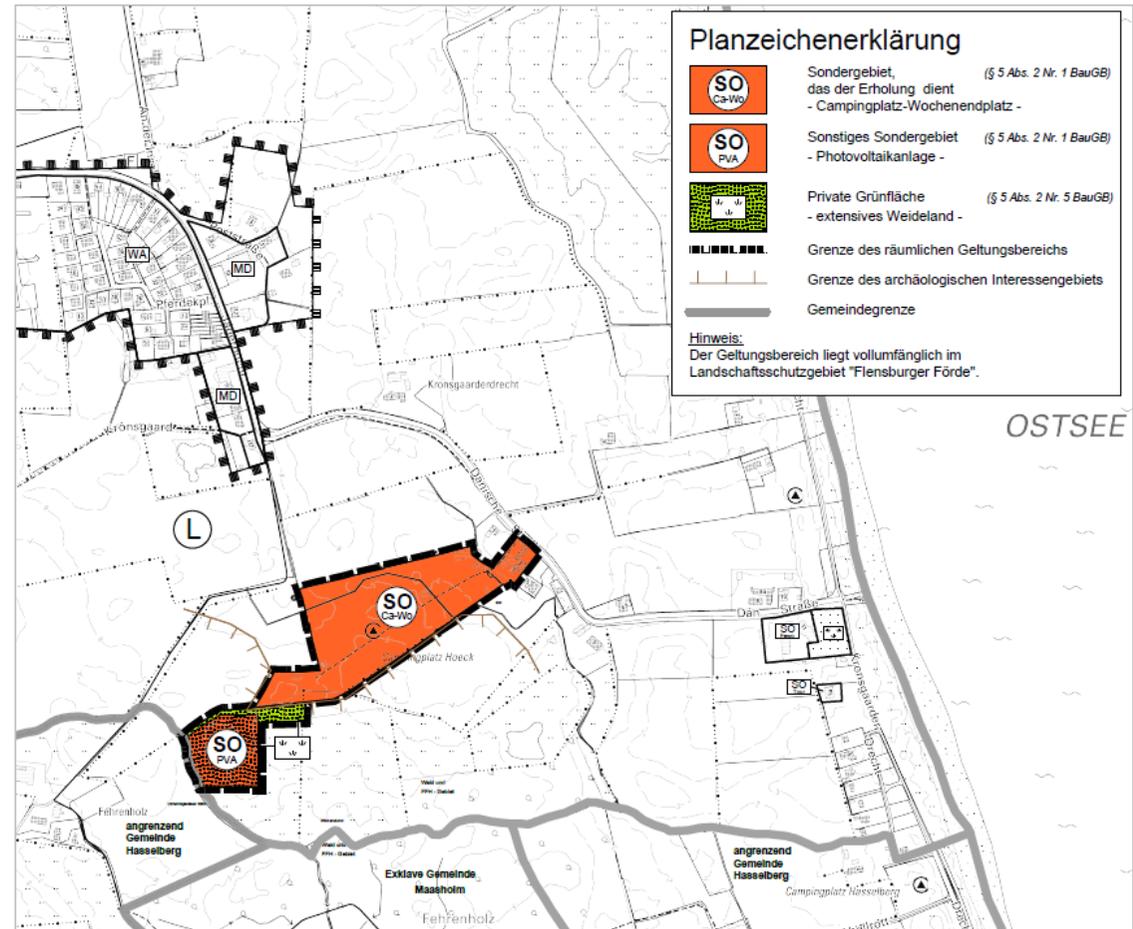


9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Flächennutzungsplan

Änderung

- Anpassung Sondergebiet Campingplatz – Wochenendplatz – mit Erweiterung
- Neues Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage



Verfahren

Verfahren

Schritt 1

- Aufstellungsbeschluss
- Billigung des Vorentwurfs
- Frühzeitige Beteiligung von Behörden und TÖBs

